

S *Luise* N

— LUISENSTRASSE 20, WEINHEIM —





Endlich angekommen

Liebe Interessentin,
lieber Interessent,

ist es nicht bemerkenswert, wie uns der Ort, an dem wir leben, prägt? Wie die eigenen vier Wände Einfluss auf unser Wohlbefinden haben? Wie sie das Gefühl von Geborgenheit vermitteln? Wie sie uns zu tollen Gastgebern machen, aber auch Privatsphäre ermöglichen? Gerade wenn es um Wohneigentum geht, sollten Sie deshalb keine Kompromisse eingehen. Sie verdienen eine Immobilie, die Ihren Wünschen entspricht - und zwar bis ins Detail. Sie verdienen eine Wohnung, die sie mit Stolz „Zuhause“ nennen können.

Die Luise Suiten verkörpern genau diese Zielsetzung. Und welcher Ort ist besser geeignet, Wohnträume wahrzumachen, als das beschauliche Weinheim? Erfahren Sie alles über die zahlreichen Vorzüge dieser tollen Stadt am Odenwald. Investieren Sie nicht nur in die großartige Metropolenregion Rhein/Main, sondern in Ihre persönliche Zukunft.

Bei der Wohn- und Gewerbepark Filzfabrik Speyer GmbH & Co. KG arbeiten wir daran, diesem Anspruch gerecht zu werden. Deshalb beraten wir Sie umfassend und verwirklichen Wohnkonzepte, die Ihren individuellen Bedürfnissen entsprechen. Weil wir wissen, es gibt kein schöneres Gefühl, als endlich angekommen zu sein.

Weinheim¹

Weinheim macht Wohlfühlen leicht / Seite 8

Nebenan²

Willkommen in der Nachbarschaft / Seite 12

Zuhause³

Luisen Suiten - Ihr Schlüssel zum Glück / Seite 18

Hoch hinaus⁴

Wohnhighlights / Seite 22

Geschosse⁵

Alles auf einem Blick / Seite 26

Grundrisse⁶

Erstklassiges Wohngefühl / Seite 32

Referenzen⁷

Bisherige Projekte / Seite 42



unverbindliche Visualisierung



Die Luise Suiten vereinen klare Linien mit stilvoller **Eleganz**. Erleben Sie ein nachhaltiges Wohnkonzept - hochwertig, wertstabil, lebenswert.

Weinheim macht Wohlfühlen leicht

Wer sich in Weinheim niederlässt, entscheidet sich für einen der schönsten Flecken Deutschlands. Im malerischen Baden-Württemberg, an der Grenze zu Hessen und zur Pfalz gelegen, schmiegt sich die idyllische Badische Bergstraße an die 45.000 Einwohner-Stadt. Mit dem Odenwald im Osten und den Burgen Windeck und Wachenburg vor den Toren der Stadt, mit seinen mittelalterlichen Straßenzügen und seiner urigen Fachwerkarchitektur ist Weinheim das stadtgewordene Postkartenmotiv. Hier ist der Begriff „Lebensqualität“ keine Floskel, sondern wortwörtlich zu nehmen.

Das Stadtbild repräsentiert eine mehr als 1.200-jährige Geschichte in einer einzigartigen Lage. Hier ziehen sich architektonische Highlights Tür an Tür durch verwinkelte Gassen. Zu charmannten Läden umfunktionierte Gewölbe wechseln sich mit historischen Gotteshäusern und Sehenswürdigkeit ab. Zwischen romantischen Spitzdächern thronen das kurpfälzische Schloss, die Laurentiuskirche und das ehemalige Karmeliterkloster über dem Zentrum der Stadt. Doch selbstverständlich ist Weinheim keine Stadt von gestern. Punktuell gestreute moderne Architektur verleiht diesem Ort den Zeitgeist des 21. Jahrhunderts; eine wachsende Industrie

wappnet den Wirtschaftsstandort für die Zukunft. Der ausgezeichnete Branchenmix mit Arbeitgebern von Konzern bis Mittelständler macht Weinheim nicht nur zu einer exzellenten Wahl zum Leben, sondern auch zum Arbeiten.

Mit dem Odenwald und dem pittoresken Sechs-Mühlen-Tal eignet sich die Umgebung perfekt für Tagesausflüge ins Grüne. Doch damit nicht genug: Das besonders milde Klima Weinheims machte ein besonderes Highlight direkt im Stadtgebiet möglich: Im hiesigen Exotenwald wachsen in einem großzügigen Areal Götterbäume, japanische Streichtannen und bis zu 60 Meter hohe Mammutbäume. Der Hermannshof bietet als außergewöhnlicher Schau- und Sichtungsgarten ein florales Spektakel mit einer über 200-jährigen Tradition. Beides sind wahrhaft magische Orte, an denen Stadt und Natur miteinander zu verschmelzen scheinen.

Mit diesen Vorzügen ist Weinheim charakteristisch für die pulsierende Metropolregion Rhein/Main. Die Luisen Suiten befinden sich inmitten dieses unvergleichlichen Landstrichs, der starke Wirtschaft, mitreißende Kultur und faszinierende Landschaften miteinander verbindet.



Weinheim





Gut angebunden. Gut angekommen.

Weinheim befindet sich im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis im Städte-Dreieck zwischen Mannheim, Heidelberg und Bensheim. Trotz der ländlich-grünen Lage mit vielen Wäldern und Bergkämmen ist die Verkehrsanbindung in der Region optimal. Von Ihrem neuen Zuhause in der Luisenstraße erreichen Sie über die Autobahnen 5 und 659 die umliegenden Stadtzentren in jeweils rund 30 Minuten. Das Kreuz Weinheim als nächstgelegene Autobahnauffahrt ist gerade einmal acht Autominuten von Ihrer Haustür entfernt, die Bundesstraßen 3 und 38 ermöglichen zudem schnelle Wege in die Orte der näheren Umgebung.

Wer eine Zugfahrt favorisiert, freut sich über die unmittelbare Nähe der Luisen Suiten zum Weinheimer Hauptbahnhof. Von hier gelangen Sie bereits in weniger als einer halben Stunde in die genannten Stadtzentren. Der Bahnhof wird sowohl von regionalen S-Bahnen als auch von überregionalen ICs und ICEs in Richtung Basel, Karlsruhe und Darmstadt angesteuert.

Die strukturstarke Region macht mit Ihrem dichten Verkehrsnetz auch Pendlern das Leben in Weinheim angenehm. Selbst wenn es sich nur um einen Ausflug in Ihrer Freizeit handelt – von hier aus kommen Sie bequem und einfach an Ihr Ziel.



VON DEN LUISEN SUITEN NACH



21 MINUTEN

BENSHEIM ZENTRUM

14 MINUTEN

30 MINUTEN

MIT DEM AUTO IN

MANnheim ZENTRUM

MIT DEM ZUG IN

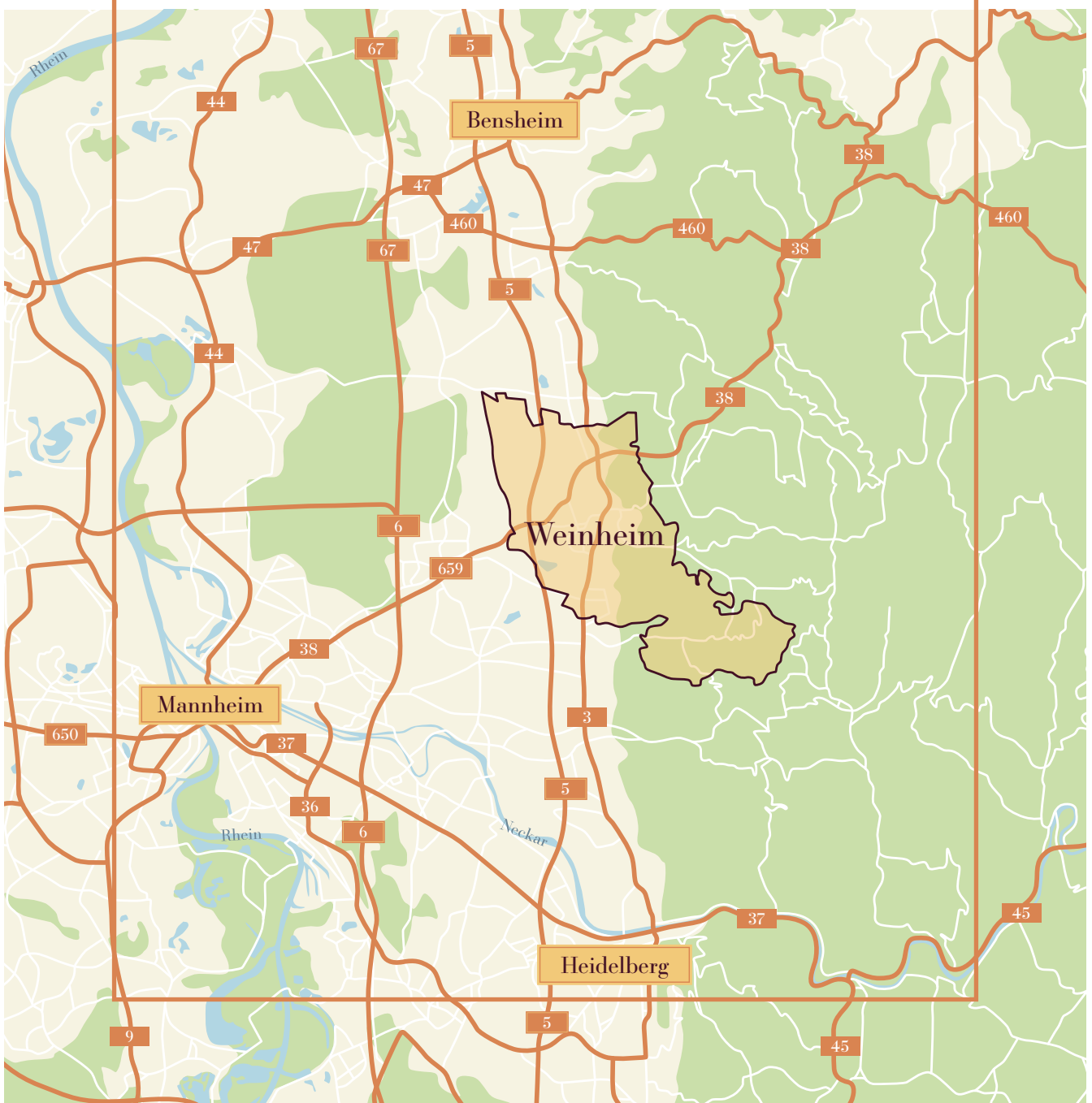
25 MINUTEN

22 MINUTEN

HEIDELBERG ZENTRUM

18 MINUTEN

Entfernung ist relativ:
In Weinheim sind Sie **perfekt ins
Verkehrsnetz** der Rhein-Neckar-
Region **eingebunden**.



Weinheim ist eine Stadt der kurzen Wege. Übersicht-lich, kompakt und dennoch überraschend. Wer sich für das Leben in den Luisen Suiten entscheidend, profitiert von der besonders guten Lage. In zehn entspannten Gehminuten gelangen Sie zum Altstadt-kern mit seinem historischen Marktplatz. Hier tummeln sich Anwohner und Besucher in herrlichen Lokalen und Cafés nach ihrem Streifzug durch die beschauliche Fußgängerzone und die Weinheim Galerie mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Entlang der Bergstraße vor Ihrer Haustür finden Sie Discounter, Biomarkt, Elektronikfachhandel, Bau- markt und - wenn es abends doch mal fix gehen muss - mehrere Schnellrestaurants. Im Radius von nur fünf Fahrrad- minuten erreichen Sie den nächsten Bäcker, den imposanten Schlosspark, Bankfilialen und Apo- theken. Mit der direkt an Ihrem Zuhause gelegenen, neu ausgebauten Haltestelle Luisenstraße sind Sie perfekt ins Netz der hiesigen RNV eingebunden.

Nebenan

Willkommen in der Nachbarschaft

Im selben Umkreis befinden sich mehrere Kitas, Sportvereine und Schulen wie das Weinheimer Pri- vatgymnasium. Spaß und Erholung finden Sie im Hallenbad HaWei, gastronomische Highlights wie- derum in der Woinemer Brauerei oder bei den Bis- tronauten. Ausgedehnte Wocheneinkäufe können im REWE-Center in der Weststadt sowie im nahegele- genen Marktkauf erledigt werden.

Sie sehen: In Weinheim ist gute Versorgung oft nur eine Sache von Minuten.



Nützlich.
Nachbarschaftlich.
Nah.
In Weinheim sind
Sie bestens **versorgt**.



2

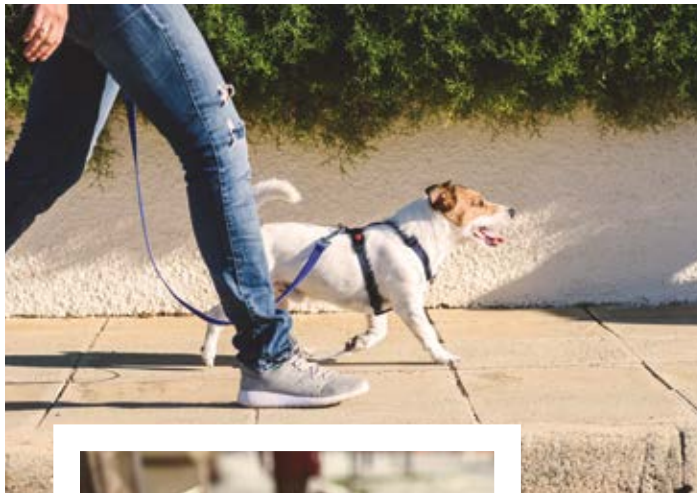
3 Minuten Grundschule
 3 Minuten Apotheke
 4 Minuten Kindergarten



zu Fuss

Bäcker 3 Minuten
 Supermarkt 3 Minuten
 Drogerie 3 Minuten

MIT DEM FAHRRAD



Tür an Tür
 mit Luise –
 Die **kurzen Wege**
 Weinheims auf
 einen Blick



MIT DEM BUS

10 Minuten Waidsee
 11 Minuten Laudenbach
 13 Minuten Gorxheim

MIT DEM AUTO



Schwimmbad 2 Minuten
 Tankstelle 4 Minuten
 Krankenhaus 6 Minuten



Ihr Zuhause ist **so individuell wie Sie**. Egal, ob als Single, Paar oder Familie – die Luise Suiten heißen Sie willkommen!





3 Zuhause



Mit den Luisen Suiten wird Ihr Traum vom Eigenheim wahr: Der dreigeschossige Neubau in der Luisenstraße 20 beherbergt acht attraktive Eigentumswohnungen mit hochwertiger Ausstattung. Lernen Sie die verschiedenen Optionen kennen und finden Sie ein Zuhause, das Ihren Vorstellungen entspricht: Vom kompakten Zweizimmer-Quartier bis zum großzügigen 122 Quadratmeter-Wohnraum.

Luisen Suiten – Ihr Schlüssel zum Glück

Selbstverständlich verfügen die Luisen Suiten über Tiefgaragenstellplätze, Fahrradabstellplätze und einen Aufzug. Das begrünte Grundstück lädt zum Verweilen ein und auf Ihrem Balkon oder Ihrer Terrasse genießen Sie ein ausgiebiges Frühstück oder bewirten Ihre Gäste.

Und wann nehmen Sie Ihren Schlüssel zum Glück entgegen?





unverbindliche Visualisierung



Geschmackvoll, **wohnlich**, modern.
In der zentral gelegenen Luisenstraße erwarten Sie offen gestaltete
Suiten mit individuellen **Gestaltungsmöglichkeiten**.

Die Luisen Suiten sind eine
Investition in **die Zukunft**.
Deshalb legen wir großen
Wert auf die Verwendung
von Qualitätsmaterialien
und Markenartikeln.

Selbstverständlich haben
Sie zahlreiche Möglichkeiten
zur Individualisierung Ihrer
künftigen vier Wände.
Sprechen Sie uns darauf an,
wir beraten Sie gern!

Hoch hinaus

Wohnhighlights

- › Hochwertiges Dielenparkett schmeichelt Ihren Fußsohlen; Betonsteinplatten als Terrassen- und Balkonbelag demonstrieren Stabilität und Wertigkeit.
- › Elegante Fliesenbeläge in Bädern und Toiletten treffen auf hochwertige Sanitärprodukte der RENOVA-Linie von Geberit.
- › Frischmachen für den Tag, aber mit Stil - im bodengleichen Duschbereich im SETAPLANO-System von Geberit.
- › Geländer an Terrassen und Balkonen mit satinier-tem Glas sorgen für hochwertige Optik.
- › Eine stilvoll-moderne Außenansicht: Klare Linien, angenehme Palazzo-Farbgebung und ein geschmackvoll zurückhaltendes Ziegeldach.



4





W01

W02

W03

W01	3 Zimmer	113,70 m ²
W02	2 Zimmer	49,47 m ²
W03	3 Zimmer	113,70 m ²

1 m 8 m
DIN A4 1:150

ERDGESCHOSS



W04

W05

W06

W04	3 Zimmer	113,70 m ²
W05	2 Zimmer	50,67 m ²
W06	3 Zimmer	113,70 m ²

1 m 8 m
DIN A4 1:150

1. OBERGESCHOSS

W07

W08

W07 3 Zimmer 122,20 m²
W08 3 Zimmer 122,32 m²

1 m 8 m
DIN A4 1:150

DACHGESCHOSS



unverbindliche Visualisierung



Wohnung 01

ERDGESCHOSS



WOHNEN
32,30 m²

ESSEN / KOCHEN
18,70 m²

SCHLAFZIMMER
14,45 m²

KINDERZIMMER
11,69 m²

BADEZIMMER
11,19 m²

WC
2,49 m²

VORRAT
2,13 m²

HWR
2,20 m²

FLUR
5,85 m²

GARDEROBE
6,75 m²

BALKON (50 %)
5,95 m²

GESAMT
113,70 m²

Grundrisse



1 m 5 m
DIN A4 1:100

Wohnung 02

ERDGESCHOSS

WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	$18,13\text{m}^2$
SCHLAFZIMMER	$12,96\text{m}^2$
BADEZIMMER	$5,94\text{m}^2$
ABSTELLRAUM	$3,08\text{m}^2$
FLUR / HWR	$6,30\text{m}^2$
LOGGIA (50 %)	$3,06\text{m}^2$
GESAMT	$49,47\text{m}^2$



1 m 5 m
DIN A4 1:100



Wohnung 03

ERDGESCHOSS



WOHNEN	32,30 m ²
ESSEN / KOCHEN	18,70 m ²
SCHLAFZIMMER	14,45 m ²
KINDERZIMMER	11,69 m ²
BADEZIMMER	11,19 m ²
WC	2,49 m ²
VORRAT	2,13 m ²
HWR	2,20 m ²
FLUR	5,85 m ²
GARDEROBE	6,75 m ²
BALKON (50 %)	5,95 m ²
GESAMT	113,70 m ²



1 m 5 m
DIN A4 1:100

Wohnung 04

1. OBERGESCHOSS

WOHNEN	$32,30\text{m}^2$
ESSEN / KOCHEN	$18,70\text{m}^2$
SCHLAFZIMMER	$14,45\text{m}^2$
KINDERZIMMER	$11,69\text{m}^2$
BADEZIMMER	$11,19\text{m}^2$
WC	$2,49\text{m}^2$
VORRAT	$2,13\text{m}^2$
HWR	$2,20\text{m}^2$
FLUR	$5,85\text{m}^2$
GARDEROBE	$6,75\text{m}^2$
BALKON (50 %)	$5,95\text{m}^2$
GESAMT	$113,70\text{m}^2$



1 m 5 m
DIN A4 1:100



Wohnung 05

1. OBERGESCHOSS



WOHNEN /
ESSEN / KOCHEN
18,13 m²

SCHLAFZIMMER
12,96 m²

BADEZIMMER
5,94 m²

ABSTELLRAUM
3,08 m²

FLUR / HWR
6,30 m²

LOGGIA (50 %)
4,26 m²

GESAMT
50,67 m²



1 m 5 m
DIN A4 1:100

Wohnung 06

1. OBERGESCHOSS

WOHNEN	32,30 m ²
ESSEN / KOCHEN	18,70 m ²
SCHLAFZIMMER	14,45 m ²
KINDERZIMMER	11,69 m ²
BADEZIMMER	11,19 m ²
WC	2,49 m ²
VORRAT	2,13 m ²
HWR	2,20 m ²
FLUR	5,85 m ²
GARDEROBE	6,75 m ²
BALKON (50 %)	5,95 m ²
GESAMT	113,70 m ²



1 m 5 m
DIN A4 1:100



Wohnung 07

DACHGESCHOSS



WOHNEN/ESSEN
34,69 m²

KOCHEN
17,96 m²

SCHLAFZIMMER
15,79 m²

KINDERZIMMER
12,90 m²

BADEZIMMER
12,00 m²

WC
2,74 m²

ABSTELLRAUM
1,89 m²

ENTRÉE
8,37 m²

TERRASSE (50 %)
15,86 m²

GESAMT
122,20 m²



1 m 5 m
DIN A4 1:100

Wohnung 08

DACHGESCHOSS

WOHNEN / ESSEN
34,69 m²

KOCHEN
17,96 m²

SCHLAFZIMMER
15,79 m²

KINDERZIMMER
12,99 m²

BADEZIMMER
12,00 m²

WC
2,74 m²

ABSTELLRAUM
1,92 m²

ENTRÉE
8,37 m²

TERRASSE (50 %)
15,86 m²

GESAMT
122,32 m²



1 m 5 m
DIN A4 1:100





unverbindliche Visualisierung





Wohnpark Filzfabrik

Referenzen



FILZFABRIK SPEYER

Unter vielen erfolgreichen Neff-Projekten ein ganz besonderes Objekt. Hochwertig realisiert und ausgezeichnet mit dem Sparkassen-Denkmalpreis.

Adresse: Am Hammelturm 1, 67346 Speyer

Maßnahme: Gesamtanierung

Aufteilung: 18 Wohnungen, 4 Penthouses

Bauzeit: 2009 bis 2011



Stadt- & Cityhäuser



STADT- & CITYHÄUSER IN SPEYER

Cityhäuser

Adresse: Am Melchior-Heß-Park, 67346 Speyer

Aufteilung: 16 Doppelhaushälften in 2 Bauabschnitten

Bauzeit: 2010 bis 2012

Stadthäuser

Adresse: Am Hammelturm, 67346 Speyer

Aufteilung: 11 Reihen- & 2 Einzelhäuser

Bauzeit: 2014 bis 2016



Windeck Suiten



unverbindliche Visualisierung



unverbindliche Visualisierung



unverbindliche Visualisierung

WINDECK SUITEN WEINHEIM

Erleben Sie unser Objekt „Windeck Suiten“: Außen geradlinige Architektur, ausgewogene Proportionen, helle Fassaden, feiner Putz, ein gestufter Garten, weitläufige Terrassen und Balkone zur Südsonne.

Adresse: Müllheimer Talstraße 104, 69469 Weinheim

Maßnahme: Neubau

Aufteilung: 8 Wohnungen, 2 Penthouses

Bauzeit: 2019 bis 6/2020

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle in diesem Exposé enthaltenen Informationen geben den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung wieder und sind nicht verbindlich. Ansichten, Grundrisse und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die dargestellten Grundrissbeispiele sind u. U. nicht maßstabsgetreu und sämtliche Flächen Circaangaben. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind als Gestaltungsvorschläge zu verstehen und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Für die Vollständigkeit der Informationen kann keine Gewähr übernommen werden. Alle Unterlagen wurden mit äußerster Sorgfalt zusammengestellt, dennoch können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein die beurkundeten Unterlagen. Änderungen der Baubeschreibung / Bauausführung, die nicht wertmindernd sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten.

Stand des Exposés: November 2020

Impressum

HERAUSGEBER UND VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT

Wohn- und Gewerbepark Filzfabrik Speyer GmbH & Co. KG
Christian Neff
Südtangente 1
68723 Schwetzingen

Tel.: 0 62 02 - 85 79 08
info@luisen-suiten.de
www.luisen-suiten.de

GESCHÄFTSFÜHRER

Christian Neff (Gesellschafter). Persönlich haftender Gesellschafter: Neff Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH vertreten durch den GF Christian Neff. HRB 702466 Amtsgericht Mannheim, Finanzamt Schwetzingen 43034/11270

BILDNACHWEISE

Seite 2/3: © monkeybusinessimages | istockphoto.com

Seite 9, 10: © Sina Ettmer | stock.adobe.com

Seite 13: © modernmovie, © lic0001,
© Sina Ettmer | stock.adobe.com

Seite 14: © alexei_tm, © Evgeniya Biryukova,
© Halfpoint | istockphoto.com

Seite 19: © Rike_ | istockphoto.com

Seite 23: © Solovyova, © AleksandarGeorgiev,
© Anna Puzatykh | istockphoto.com

Seite 42/43: © Petra Warrass | petrawarrass.de

Seite 44/45: © Eckhard Neff

OBJEKTADRESSE

Luisenstraße 20
69469 Weinheim

KONZEPTION, GESTALTUNG UND VISUALISIERUNGEN

Raum Visionen, Hameln | www.raumvisionen.de

